

Deuda habitacional como mecanismo socioespacial.

Aprendizajes desde Solanda y Carapungo

Housing Debt as Socio-spatial Mechanism.

Insights from Solanda and Carapungo

A dívida habitacional como mecanismo socioespacial.

Aprendizados a partir de Solanda e Carapungo

La dette au logement comme mécanisme socio-spatial.

Enseignements tirés de Solanda et Carapungo

Fuente: Autoría propia

PUBLICACIÓN ANTICIPADA EN LÍNEA:

El Comité Editorial de la Revista Bitácora Urbano Territorial aprobó este artículo para publicación según los veredictos emitidos por los pares evaluadores.

Se publica anticipadamente en versión PDF de forma provisional con base en la última versión electrónica del artículo. Siéntase libre de descargar, usar, distribuir y citar esta versión preliminar tal y como lo indicamos, pero recuerde que la versión final puede ser diferente.

Paginación por definir

Autores

**Marco Lenin Lara
Calderón**

Universidad Internacional del
Ecuador, Facultad de Arquitectura,
Diseño y Arte
mlara@uide.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0002-8395-9932>

**Andrea Cecilia Pacheco
Barzallo**

Universidad Internacional del
Ecuador, Facultad de Arquitectura,
Diseño y arte
anpachecoba@uide.edu.ec
<https://orcid.org/0000-0002-0930-5148>

Recibido: 1/9/2025
Aprobado: 28/10/2025

Cómo citar este artículo:

Lara, M. y Pacheco. A. (2025). Deuda habitacional como mecanismo socioespacial. Aprendizajes desde Solanda y Carapungo. 35(III): XX-XX.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122005>

Resumen

Desde la década de 1970, varios planes estatales en Ecuador buscaron mitigar el déficit habitacional mediante proyectos de vivienda social para poblaciones de bajos recursos. Este estudio analiza la relación entre deuda y producción del espacio urbano en dos casos emblemáticos: Solanda y Carapungo, ubicados en los extremos sur y norte de Quito. A través de una metodología cualitativa e inductiva basada en entrevistas semiestructuradas a los primeros residentes y deudores, se indaga en los mecanismos utilizados para construir las viviendas y afrontar el endeudamiento. Los hallazgos revelan que, pese a la planificación inicial, las viviendas presentaron serias limitaciones materiales y funcionales, lo que condujo a procesos generalizados de autoconstrucción. La deuda no solo aparece como medio de acceso a la vivienda, sino también como factor configurador del territorio, articulando prácticas de autogestión barrial ante la insuficiencia de respuestas institucionales. El estudio aporta a una lectura crítica del rol de la deuda en la urbanización popular.

Palabras clave: autoconstrucción, espacio y deuda, oferta y demanda, planificación, vivienda

Autores

Marco Lenin Lara Calderón

Profesor investigador, arquitecto y doctor Cum Laude en Construcciones y Tecnologías Arquitectónicas por la Universidad Politécnica de Madrid, Máster en Restauración Arquitectónica y Máster en Dirección de Proyectos Inmobiliaria. Miembro de la RedPHI de Patrimonio Histórico Iberoamericano y colaborador del grupo de Investigación, Innovación Tecnológica, Sistemas de Modelado 3d y Diagnóstico Energética en Patrimonio y Edificación con experiencia en proyectos de I+D+i a nivel nacional e internacional.

Andrea Cecilia Pacheco Barzallo

PhD en Sostenibilidad y Regeneración Urbana y Máster en Planificación y Ordenación del Territorio por la Universidad Politécnica de Madrid, MSc. en Innovación de Tecnología por la Escuela Politécnica Federal de Lausana y arquitecta por la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Docente investigadora en la Universidad Internacional del Ecuador by ASU; su campo de investigación tiene que ver con la salud y el espacio, la gestión inclusiva del riesgo de desastres y los procesos de autoconstrucción del territorio.

Abstract

Since the 1970s, several state-led housing projects in Ecuador sought to address the housing deficit through social housing initiatives targeting low-income populations. This study analyzes the relationship between debt and urban space production in two emblematic cases: Solanda and Carapungo, located at the southern and northern edges of Quito. Using an inductive qualitative methodology based on semi-structured interviews with original residents and debtors, the research explores the mechanisms employed to build housing and manage financial obligations. Findings reveal that despite formal planning, housing units showed serious material and functional shortcomings, prompting widespread self-construction. Debt emerges not only as a means of housing access but also as a territorial structuring force, linking informal construction practices with collective neighborhood self-management in the absence of sufficient institutional support. The study contributes to a critical understanding of debt as a socio-spatial mechanism in the configuration of popular urbanization.

Keywords: self-construction, space and debt, supply and demand, planning, housing

Résumé

Depuis les années 1970, plusieurs projets de logement publics en Équateur ont cherché à combler le déficit de logements par le biais d'initiatives de logement social ciblant les populations à faibles revenus. Cette étude analyse la relation entre dette et production d'espace urbain dans deux cas emblématiques : Solanda et Carapungo, situés aux confins sud et nord de Quito. À l'aide d'une méthodologie qualitative inductive basée sur des entretiens semi-directifs avec des résidents et des débiteurs d'origine, la recherche explore les mécanismes mis en œuvre pour construire des logements et gérer les obligations financières. Les résultats révèlent que, malgré une planification formelle, les logements présentaient de graves lacunes matérielles et fonctionnelles, favorisant l'autoconstruction généralisée. La dette apparaît non seulement comme un moyen d'accès au logement, mais aussi comme une force structurante territoriale, reliant les pratiques de construction informelles à l'autogestion collective des quartiers en l'absence de soutien institutionnel suffisant. Cette étude contribue à une compréhension critique de la dette comme mécanisme socio-spatial dans la configuration de l'urbanisation populaire.

Resumo

Desde a década de 1970, vários projetos habitacionais liderados pelo Estado no Equador buscaram lidar com o déficit habitacional por meio de iniciativas de habitação social voltadas para populações de baixa renda. Este estudo analisa a relação entre dívida e produção do espaço urbano em dois casos emblemáticos: Solanda e Carapungo, localizados nas extremidades sul e norte de Quito. Utilizando uma metodologia qualitativa indutiva baseada em entrevistas semiestruturadas com moradores originais e devedores, a pesquisa explora os mecanismos empregados para construir moradias e administrar obrigações financeiras. Os resultados revelam que, apesar do planejamento formal, as unidades habitacionais apresentaram sérias deficiências materiais e funcionais, levando à autoconstrução generalizada. A dívida surge não apenas como um meio de acesso à moradia, mas também como uma força estruturante territorial, vinculando práticas informais de construção à autogestão coletiva do bairro na ausência de apoio institucional suficiente. O estudo contribui para uma compreensão crítica da dívida como um mecanismo socioespacial na configuração da urbanização popular.

Palavras-chave: autoconstrução, espaço e endividamento, oferta e procura, planejamento, habitação



Deuda habitacional como mecanismo socioespacial.
Aprendizajes desde Solanda y Carapungo

Mots-clés : auto-fabrication, espace et dette, offre et demande, planification, logement

Introducción

La relación entre deuda y territorio no solo es económica o política, sino profundamente simbólica y estructural. En los últimos años, diversos estudios han resaltado cómo el endeudamiento popular no responde únicamente a decisiones financieras individuales, sino a procesos colectivos de integración social y espacial. Así, las prácticas de autoconstrucción, ampliación o adaptación del espacio habitado operan como respuestas concretas frente a una deuda que no solo financia, sino también condiciona las formas de habitar.

Diversas investigaciones recientes señalan que la financiación de la vivienda continúa expandiéndose en América Latina, consolidando formas de control territorial a través del endeudamiento y restringiendo el derecho al hábitat. En este contexto, Urbina & Ghertner (2024) analizan cómo los procesos de financiación no solo operan desde la oferta formal, sino que también reconfiguran las prácticas de resistencia de sectores populares frente a la mercantilización de sus territorios. Este estudio revela que las disputas urbanas por el acceso y control del suelo se dan no únicamente desde la informalidad, sino también desde la articulación de colectivos organizados que enfrentan las lógicas especulativas del capital inmobiliario global. Por su parte, otras investigaciones muestran que los hogares de ingresos medios y bajos, especialmente en el Sur Global, son incorporados crecientemente a circuitos financieros mediante instrumentos como créditos hipotecarios, microfinanzas, endeudamiento informal y arrendamientos condicionados, generando nuevas formas de vulnerabilidad estructural (Aitken et al., 2023).

La relación entre deuda y territorio no solo es económica o política, sino profundamente simbólica y estructural. En los últimos años, diversos estudios han resaltado cómo el endeudamiento popular no responde únicamente a decisiones financieras individuales, sino a procesos colectivos de integración social y espacial. Así, las prácticas de autoconstrucción, ampliación o adaptación del espacio habitado operan como respuestas concretas frente a una deuda que no solo financia, sino también condiciona las formas de habitar. El endeudamiento, en este sentido, puede entenderse como un contrato social implícito entre el Estado y los ciudadanos, donde la vivienda se vuelve al mismo tiempo una promesa, una deuda financiera y una deuda simbólica con la ciudad y la familia. Esta triple dimensión es particularmente visible en las zonas urbanas periféricas de América Latina, donde las fronteras entre legalidad e informalidad se negocian cotidianamente a través de decisiones sobre el crédito, la tierra y la forma construida.

En esta línea, los estudios sobre financiación han comenzado a dialogar con perspectivas más situadas que abordan cómo se experimenta la deuda en la vida cotidiana de los hogares populares. Por ejemplo, las investigaciones de Rolnik (2021) y García-Lamarca (2023) han mostrado cómo las formas de endeudamiento se adaptan a economías precarias, informales y multigeneracionales, en las que las decisiones sobre el hábitat están profundamente vinculadas a trayectorias familiares, redes comunitarias y experiencias pasadas de exclusión. Este enfoque permite superar miradas estructurales puramente económicas, integrando dimensiones afectivas, culturales y políticas del habitar endeudado. Además, el análisis de estos procesos desde una perspectiva situada permite observar cómo la deuda no actúa de forma homogénea, sino que se resignifica en contextos específicos, dando lugar a arreglos urbanos híbridos, modelos comunitarios de autogestión y disputas por el derecho a la ciudad.

Múltiples grupos y estructuras sociales experimentan la necesidad de generar modelos económicos alternativos que viabilicen o mejoren las condiciones del endeudamiento vinculado a la planificación urbana y habitacional. Este endeudamiento no solo debe facilitar el acceso

al crédito, sino también evitar el sobreendeudamiento informal, las deudas múltiples simultáneas o la pérdida de bienes por incapacidad de pago. En “Los límites del capital” (Caffentzis, 2023) se analizan el rol del crédito y la renta en los procesos urbanos, estableciendo una conexión directa entre el endeudamiento de las poblaciones y la expansión geográfica del capital. En este marco, los hogares endeudados se ven atrapados en ciclos interminables para satisfacer necesidades básicas de vivienda y movilidad, funcionando como engranajes del sistema capitalista. Esta problemática que ha sido centro de un gran desarrollo teórico en países desarrollados es carente de estudios locales y contextualizados en países del Sur Global, donde se requiere mayor evidencia empírica que permitan comprender con mayor precisión esta problemática y formular respuestas pertinentes.

Más allá de la deuda, se generan interrogantes alrededor de la calidad de los espacios que se otorgan a través de este mecanismo financiero. Distintos estudios latinoamericanos han llamado la atención sobre los límites de las políticas de vivienda social centradas exclusivamente en la provisión de unidades habitacionales estandarizadas, desconectadas de las realidades socioeconómicas, culturales y afectivas de sus destinatarios (Janoschka & Sequeira, 2020; López-Morales, 2021). En ocasiones, estas políticas no solo reproducen patrones de segregación urbana, sino que amplifican procesos de endeudamiento precario, deterioro del entorno construido y fragmentación del tejido comunitario que no solo sucede en Ecuador, sino en Latinoamérica (Salinas, 2022). Esta desconexión entre planificación institucional y vida cotidiana evidencia una falta de sensibilidad institucional hacia las formas populares de producir y habitar el espacio. En este sentido resulta urgente repensar las políticas habitacionales desde enfoques integrales que reconozcan la diversidad de formas de habitar y gestionen el territorio no como un recurso financiero, sino como un derecho colectivo.

Aunque se han mapeado algunas problemáticas, persiste un vacío de conocimiento que abarque las diferentes formas de deuda con la producción del espacio urbano y arquitectónico. Se desconocen los patrones, necesidades y estructuras espaciales que el endeudamiento genera o condiciona. Asimismo, en el ámbito normativo y de políticas públicas, resulta imprescindible analizar las formas, alcances y consecuencias de los mecanismos de deuda aplicados a la producción del hábitat, con el objetivo de formular modelos más justos, legítimos y adaptados a las condiciones reales de la población (Croft, 2010; Hunter & Nixon, 2010; Muellbauer, 2018). Pese al creciente interés internacional en la financiarización del hábitat, en América Latina las experiencias de endeudamiento popular vinculadas a la producción de la vivienda reciben poca atención investigativa. Los estudios disponibles se centran en

la política pública y la informalidad del suelo, dejando de lado otras dimensiones más subjetivas y comunitarias de la deuda. Ante esto se justifica la necesidad de estudios más situados y cercanos con las comunidades que viven el proceso de endeudamiento. La presente investigación se inscribe en esta línea analítica, constituye una primera aproximación empírica y cualitativa al fenómeno de la deuda habitacional en el contexto ecuatoriano a través de dos casos de estudio, los barrios Solanda y Carapungo, y busca visibilizar dinámicas poco documentadas y estimular nuevas investigaciones comparativas sobre la deuda habitacional en el Sur global.

Marco Teórico

En Ecuador, durante la década de 1970, la planificación de vivienda social surgió como una respuesta política al déficit habitacional de las poblaciones con recursos limitados. En ese contexto, los gobiernos de turno promovieron distintos planes de vivienda como soluciones habitacionales. Aunque estos programas buscaban responder a la alta demanda desde un enfoque cuantitativo, descuidaron aspectos cualitativos y funcionales tanto de las viviendas como de los barrios. Esta falta de atención generó una sensación de insatisfacción que se ha repetido en gran parte de América Latina, evidenciando una desvalorización conceptual presente en algunos proyectos “de la manipulación de la esperanza a la gestión del fracaso” (Marín-Villegas & Gaticia-Neira, 2025).

En el Distrito Metropolitano de Quito se construyeron múltiples proyectos de vivienda como Prados del Sur, Solanda, Gran Colombia, Carapungo, Carcelén, San Carlos, Vista Verde, entre otros, ubicados principalmente en los extremos norte y sur de la ciudad. Estos sectores coincidieron con el asentamiento de polos industriales, el crecimiento acelerado de la población y la existencia de suelo con precios accesibles. La política habitacional adoptó un modelo de financiamiento exitoso en aquel tiempo basado en crédito y localización periférica, aplicado en países como (Chile, México, Perú, etc.), lo que derivó en hábitats fragmentados y con escasa articulación con el resto del tejido urbano (Alvarez Rojas & Zambra, 2022).

Entre las soluciones habitacionales implementadas, destacan los proyectos de Solanda (1980), al sur de la ciudad, con una extensión de 96 hectáreas, y Carapungo (1986), al norte, con 165.43 hectáreas, como se muestra en la Figura 1. El Plan de Vivienda de Interés Social Solanda se consolidó como un barrio obrero ubicado cerca del polo industrial sur. Fue concebido como un barrio modelo, con una trama regular y de fácil recorrido, que permitiría la consolidación de equipamientos, movilidad y

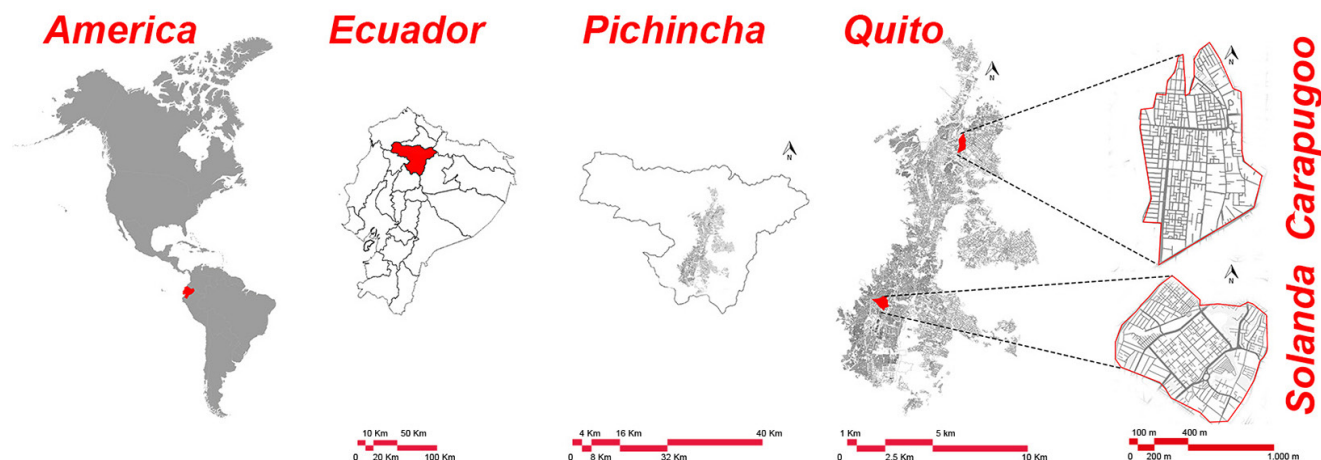


Figura 1. Ubicación en el contexto de los casos de estudios Solanda y Carapungo.

Fuente: Elaboración propia.

servicios urbanos. El diseño se estructuró en torno a lotes de 60 m² y 120 m², organizados en superlotes, manzanas, supermanzanas y áreas verdes centrales (Pacheco et al., 2022; Merizalde & Lara, 2023).

El plan incluyó diversas tipologías de vivienda que intentaban adaptarse a las necesidades de los usuarios y permitían ciertas ampliaciones o modificaciones. Sin embargo, esta aparente flexibilidad reveló con el tiempo las limitaciones del diseño original, cuyas soluciones espaciales resultaron insuficientes ante las necesidades de los pobladores y de las futuras generaciones que habitarían el barrio, modificando así su forma, escala y uso (Corrales, et al, 2022; Merizalde & Lara, 2023).

El barrio Carapungo ubicado al norte de la capital ecuatoriana nació en el año 1984 como parte de un programa del gobierno de León Febres Cordero. El barrio se encuentra rodeado por una topografía particular, montañas, quebradas, llanos y su plan inicial contaba con ochenta y cuatro mil viviendas distribuidas en manzanas y supermanzanas con unidades habitacionales unifamiliares de aproximadamente 60m². Este plan de viviendas fue concebido en varias etapas, siendo la primera la más cercana a la autopista Panamericana Norte que conecta al barrio con la ciudad y otras provincias, brindándole una gran transcendencia comercial, aunque desde un inicio su ubicación resultó lejana al centro de la ciudad. El ‘barrio negro’ como se lo denominó debido al gran porcentaje de pobladores afroecuatorianos, presentó en un inicio algunas bondades como las generosas dotaciones de espacios públicos; sin embargo, el plan de movilidad y las viviendas dejaron insatisfechas algunas necesidades, lo que motivó la autoconstrucción y transformación del plan inicial, fruto de adaptaciones, ampliaciones, nuevas construcciones, venta informal, invasiones, etc. En la actualidad cier-

to número de viviendas se presentan como infraestructuras de hasta cinco pisos, las cuales fueron construidas o modificadas a la conveniencia de los propietarios, presentando lógicas comerciales en planta baja y dando como resultado una heterogeneidad en la estructura del vecindario. Este conjunto de modificaciones o crecimientos arquitectónicos no programados en el presente exponen a este barrio a un alto grado de riesgo al desastre (Medina & Cano-Ciborro, 2022; Pacheco Barzallo, 2022).

La ejecución de barrios como Solanda y Carapungo no habría sido posible sin la participación activa del Estado ecuatoriano, que asumió un papel fundamental como motor económico, político y social. El rol del Estado y sus instituciones como promotores y reguladores resulta clave para el desarrollo de soluciones habitacionales que respondan a las necesidades de los usuarios y que cuenten con una visión urbana y territorial estructurada; esta pertinencia entre soluciones y necesidades, así como los efectos de los proyectos se ven marcados por la ideología de los gobiernos de turno (Alzate-Navarro & Santana Rivas, 2024). En este marco, en 1973 se constituyó la Junta Nacional de la Vivienda, articulada al Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), y se fortaleció el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), fundado en 1928, que reformuló su modelo de gestión y financió el 66.7% de las viviendas construidas en el país en aquella época. Estas entidades facilitaron el acceso al crédito habitacional para amplios sectores de la población que, si bien tenían necesidad de vivienda, contaban con recursos muy limitados.

Metodología

El estudio parte de una hipótesis central: el espacio y la deuda mantienen una relación estrecha, derivada tanto del proceso de configuración del espacio habitado como de las formas mediante las cuales se lo financia o adquiere. En este sentido, la deuda se presenta como una alternativa para resolver necesidades insatisfechas, pero a largo plazo introduce tensiones que reflejan la compleja y a menudo ambigua toma de decisiones que enfrentan las familias al momento de acceder a una vivienda. Esta hipótesis se traduce en la siguiente pregunta de investigación: ¿cuáles son los motivadores y mecanismos espaciales que han tenido los habitantes de Solanda y Carapungo para adquirir y pagar la deuda de su vivienda?

Para abordar esta problemática, se seleccionaron dos casos de estudio: los barrios Solanda y Carapungo. La elección respondió a cuatro criterios: ambos barrios surgieron como producto de una planificación centralizada; estuvieron destinados a poblaciones de bajos ingresos que, en su mayoría, accedieron a la vivienda mediante endeudamiento; constituyen referentes relevantes de planificación urbana del final del siglo XX en Quito, y presentan una alta accesibilidad para la recolección de datos cualitativos a partir de sus primeros habitantes, considerados fuente primaria para esta investigación.

La investigación adoptó un enfoque cualitativo e inductivo, sustentado en entrevistas a profundidad y análisis documental. El proceso se desarrolló en varias fases. En primer lugar, se recopiló información general sobre los casos, la cual resultó escasa y, en su mayoría, proveniente de fuentes no científicas. Posteriormente, se estableció contacto con los habitantes a través de las comitivas barriales, quienes organizaron reuniones comunitarias y difundieron la invitación a participar. La selección de participantes se realizó considerando dos criterios: haber sido parte del grupo de primeros pobladores y haber accedido a su vivienda mediante deuda. Las personas seleccionadas fueron informadas sobre los objetivos y alcances del estudio, y firmaron un consentimiento informado para su participación.

Las entrevistas se realizaron de forma individual en los predios donde residen habitantes originarios de la deuda, siguiendo una guía semiestructurada dividida en secciones: datos personales, modelo de financiamiento, razones del endeudamiento, características físicas de la vivienda adquirida, y grado de formalidad del entorno construido. Se solicitó también el aporte de documentos como fotografías, planos, contratos, pagarés o recibos. En total, se entrevistaron 25 personas: 16 en Solanda y 9 en Carapungo, con edades entre los 46 y 99 años, de los

cuales 13 se identificaron como mujeres y 12 como hombres. Las entrevistas, con una duración de entre una y dos horas, fueron grabadas en audio y video, transcritas íntegramente y revisadas para corregir aspectos ortográficos, sin alterar los modismos ni expresiones culturales de los participantes. Al finalizar el total de 25 entrevistas se alcanzó una saturación de datos y temáticas ante lo que se cerró esta fase metodológica.

Las transcripciones fueron codificadas y analizadas mediante el software Atlas.ti. El proceso de codificación se estructuró colectivamente, partiendo de una matriz común definida por el equipo de investigación y parte de un subproducto de una temática analizadas desde el Politécnico di Torino en el libro “Inhabiting Debt – Ecologies of Dependence and Resistance in Latin America” (di Campli, 2025). En una primera etapa se codificaron los datos de manera individual y, posteriormente, se revisaron colectivamente para identificar redundancias y fusionar códigos afines. A partir de este proceso se obtuvieron 1,850 citas que permitieron comparar ambos casos de estudio mediante el uso de ‘memos’. Los hallazgos que se presentan en este artículo corresponden a una parte de los códigos consolidados; otros resultados se difundirán en publicaciones complementarias.

Entre las principales limitaciones metodológicas se encuentra la distancia temporal respecto al momento de adquisición de las viviendas, lo que dificultó en algunos casos el recuerdo preciso de los eventos relacionados con el endeudamiento. Esta limitación fue compensada parcialmente mediante el análisis de documentos aportados por los participantes. Asimismo, la búsqueda de informantes idóneos se vio afectada por la transformación demográfica de ambos barrios; sin embargo, este desafío fue superado con el apoyo de los dirigentes barriales, quienes facilitaron el contacto con antiguos pobladores.

Para la revisión formal del manuscrito, se utilizó asistencia técnica mediante herramientas de inteligencia artificial generativa (ChatGPT, OpenAI), aplicadas únicamente a la corrección lingüística, verificación cruzada de citas y estandarización bibliográfica. Esta intervención no afectó el contenido sustantivo del análisis ni las interpretaciones desarrolladas por los autores.

Resultados y Discusión

A partir de los resultados obtenidos en los casos de estudio se puede observar que, para sobrevivir dentro de sus nuevos barrios y viviendas, los propietarios de los programas Solanda y Carapungo no solo tuvieron que encontrar la manera de incorporarse al sistema financiero

con una deuda, sino que tuvieron que incurrir en segundos o terceros procesos de endeudamiento debido a las múltiples carencias que dejó la planificación. A continuación, se presentan los resultados obtenidos estructurados en cuatro secciones: carencias de la planificación hacia la autoconstrucción de supervivencia; cultura de vivienda cambiante y multigeneracional; vivienda individual por su uso y comunitaria por su construcción, y percepciones, sentimientos y visiones.

Carencias de la Planificación hacia la Autoconstrucción de Supervivencia

Sin duda, la principal motivación que los primeros pobladores de Solanda y Carapungo tuvieron para endeudarse fue el acceder a una solución habitacional a través de un crédito hipotecario. Las personas que decidieron adquirir un lote o casa en estas prometedoras localidades tuvieron que contraer un préstamo a largo plazo que lo generaban directamente con el Banco de la Vivienda. Muchas de las familias que entraron en el programa contaban con recursos sumamente limitados, entre uno o dos salarios básicos, y otras dependían del trabajo autónomo que en ocasiones era escaso o inexistente. Se conoce que en ese entonces el salario básico no sobrepasaba los \$6,600 sucres, según el Banco Central del Ecuador para 1997; lo que les representaba el 65% de los ingresos básicos de la familia. Cabe notar además que para acceder a este préstamo con la banca algunas personas tuvieron que adquirir una deuda previa de manera informal o por fuera del sistema financiero que les permitía dar la cuota de entrada al préstamo hipotecario.

[...] pedían cien mil sucres de entrada. Entonces dije: '¿Ahora qué vamos a hacer?' Le dije a mi suegro: 'Oiga, présteme cincuenta mil sucres'. Mi suegro me prestó. De ahí fui donde la gerente de mi empresa y le dije: 'Présteme cincuenta mil sucres'. Me dijo: 'Ya, ¿cómo me vas a pagar?' Le dije: 'Voy a hacerle un overhaul de todas las máquinas, todas las noches'. Y así fue. Pagué así mis cien mil sucres. A mi suegro le pagué con mis utilidades, y así fue como obtuve mi casa. (JF, comunicación personal, 2023)

Lastimosamente la prometedor oportunidad de hábitat a la que muchas personas habían accedido con un crédito no les pareció tan satisfactoria el momento que los deudores recibieron sus lotes y viviendas, puesto que aspectos básicos como dotaciones de servicios de agua potable, de movilidad, telefonía, electricidad o incluso las divisiones internas de la infraestructura no formaban parte del módulo recibido. Fue así como los ciudadanos relatan haberse visto obligados a tomar otras alternativas para satisfacer sus necesidades básicas, como la solicitud semanal de tanqueros de agua o el contrabando de la luz eléctrica.

[...] el tema del agua. En ese tiempo yo recuerdo que nos faltaba. Nosotros cogíamos en tanqueros y nos tocaba reunir agua en recipientes. También el problema de la movilidad, recuerdo que era terrible. Había una sola línea que venía desde la Marín a Calderón. (CD, comunicación personal, 2023)

Nosotros, cuando vinimos acá, no teníamos agua. Teníamos dos días a la semana. Luz cogíamos de los postes; por lo tanto, no podíamos tener refrigeradora, microondas, ducha, porque solo alcanzaba para los focos [...] (IM, comunicación personal, 2023)

No, no había luz todavía. El agua venía cada 8 días, y teníamos que a la madrugada bañarnos, recoger la ropa, lavar lo que más se pudiera. Era fatal, era duro. (LL, comunicación personal, 2023)

Los pobladores de los casos de estudio relatan que enfrentaron sus deudas trabajando dobles o triples turnos, fallando en el pago de cuotas durante algunas temporadas, auto-construyéndola y siendo parte de una comunidad que sentía una misma necesidad. Por ende, los programas de vivienda social emblemáticos, aunque suene contradictorio, condujeron a la informalización de la vivienda ya que la autoconstrucción se convirtió en una herramienta de adaptación a las estructuras económico-sociales de la ciudad que los mantenía en condiciones no aptas para el hábitat (Bastidas & Cuenca, 2020; Merizalde & Lara, 2022). Los propietarios de las viviendas relataron todos los mecanismos de los que se valieron para construirla.

Los paisajes actuales de Solanda y Carapungo (ver Figura 2) cuentan estos procesos de cambios, autoconstrucción, de reciclaje materiales, de descontrol normativo, de autogestión, similares a lo que sucede en muchas ciudades de Latinoamérica (Clichevsky, 2000; Durán et al., 2020). A pesar de este proceso de autogestión, los entrevistados siguen reconociendo su barrio como planificado, no como algo informal o al azar, incluso cuando sin excepción, destacaron el hecho de que hicieron sus viviendas con sus propias manos y de que la presencia de profesionales como arquitectos o ingenieros, para modificar o ampliar las viviendas, fue nula.

[...] en eso, yo para ahorrarme metía mano. Esa pared y esta pared son hechas mías. Yo ponía azulejo y sacaba filo, por eso está así, ¿le ve? Esas son hechas mías. Yo aprendí con los maestros. Yo estaba con ellos, igual-igual trabajaba. Verá, yo venía del hospital, me ponía el short y mi chaleco; la arena de la calle, de la lavada, la recogía y venía trayendo en carretilla, para ahorrarme el enlucido. Los ripios, los pingos, con mis hijos, ellos también jalando. (LL, comunicación personal, 2023)

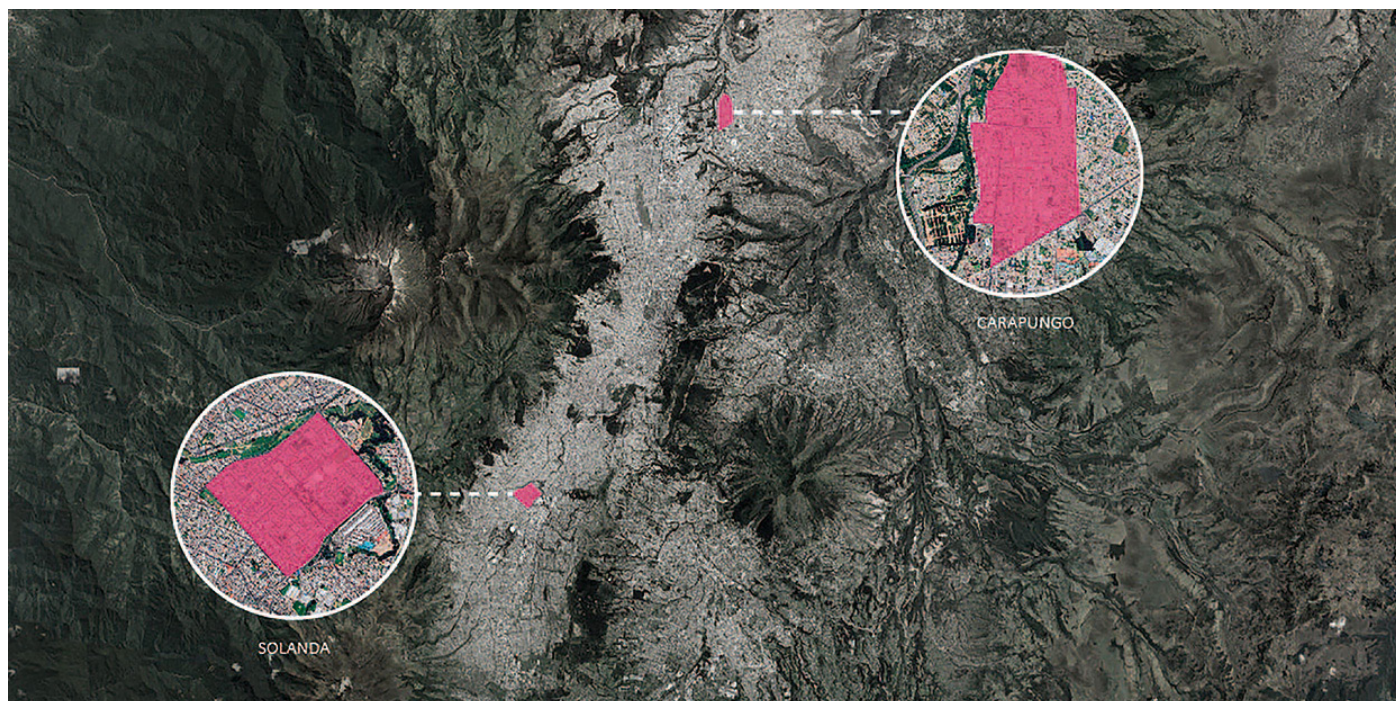


Figura 2. Ubicación de los sectores casos de estudio, Solanda y Carapungo
Autor: Elaboración propia.



Figura 3. Contexto del caso de estudio Carapungo
Fuente: Elaboración propia.

[...] yo pienso que no es una urbanización hecha al azar, no. Porque Comité del Pueblo, eso sí es: le doy el terreno y allá, no había calles, no había nada. Aquí ya estaba hecho todo, esto era empedrado. Y el Concejo Provincial nos regaló los adoquines. Nosotros fuimos los que pusimos el dinero para que coloquen los adoquines y hagan los bordillos y las aceras también. Así fue como hicimos nosotros esto. (JF, comunicación personal, 2023)

Cultura de una Vivienda Cambiante y Multigeneracional

Los aspectos culturales que conllevan el endeudamiento y adquisición de una vivienda son fundamentales para entender los esfuerzos y vivencias que muchos de los pobladores enfrentaron durante varios años. En la cultura



Figura 4. Contexto del caso de estudio Solanda

Fuente: Elaboración propia.

ecuatoriana la tenencia de una vivienda es un signo de seguridad, de sacrificio y una herramienta para enfrentar posibles crisis que surjan al largo plazo. Obtener una casa implica una trayectoria de esfuerzo, sacrificio y renuncias compartidas dentro del núcleo familiar, especialmente entre sectores de bajos ingresos. La vivienda es vista como una inversión intergeneracional que protege a la familia frente a crisis futuras. “Al comienzo todo cuesta, todo molesta, todo duele. Son lindos recuerdos con mis hijos, familia [...] mientras yo me dediqué a trabajar, ellos me ayudaron mucho” (MP, comunicación personal, 2023).

En ese marco cultural, la vivienda es concebida como un espacio en constante transformación, ajustado a las necesidades de cada generación, podemos observar en la Figura 3. No se trata de una estructura estática, sino de una entidad dinámica, flexible y en evolución. En los relatos, los participantes mencionan a múltiples actores que influyeron en la construcción y adaptación de sus viviendas: familiares, empleadores, funcionarios públicos y, sobre todo, la comunidad. Esta dimensión colectiva se vuelve tan importante como la individual. Como afirmaba Louis Kahn: “la casa es la abstracta definición de espacios para vivir [...] una casa es una interpretación condicionada de espacios [...] distinta para cada uno de sus habitantes” (Heil, 2003).

Los testimonios muestran que la vivienda fue creciendo con la familia: los hijos al alcanzar la adultez requerían su propio espacio, los nietos llegaban a habitar junto a abuelos y padres, y las ampliaciones se iban haciendo conforme las necesidades lo demandaban. Las decisiones de

endeudamiento adicional o autoconstrucción respondieron, en gran parte, a estos procesos familiares. La familia también funcionó como fuerza de trabajo directa, apoyo financiero y emocional, o como razón última de todas las transformaciones

[...] entonces mi nuera está aquí [...] con la que pasó saludando. Entonces ella vive aquí, mi hijo vive aquí arriba, mi otro hijo en el otro departamento. (LL, comunicación personal, 2023)

[...] claro, por los hijos, ya crecieron y ya necesitaban ellos su espacio. Entonces por eso ampliamos primeramente la parte de atrás, ahí hicimos los dormitorios de los chicos, y quedó esta parte de adelante tal como nos entregó el banco. (MF, comunicación personal, 2023)

Vivienda Individual por su Uso, Comunitaria por su Construcción y Femenina por su Liderazgo

Sin excepción, el total de entrevistados mencionaron que la comunidad que crearon una vez que sintieron las falencias de la planificación, fue el ente mediante el cual se alcanzaron muchos logros. Reconocen su rol en la construcción de su barrio, tanto de áreas comunales como parques, en la adquisición de servicios básicos, en la protesta ante las necesidades insatisfechas, en el hacer frente a la banca, e incluso en la construcción de las mismas viviendas y sus ampliaciones.

Los testimonios destacan, además, el papel central de las mujeres como líderes barriales y promotoras de estas

gestiones comunitarias. Las mujeres asumieron la responsabilidad de negociar con entidades públicas, organizar mingas y distribuir los escasos recursos del hogar. Su liderazgo fue determinante para lograr infraestructuras básicas como guarderías, mercados, centros de salud y rutas de transporte público. Algunas participantes reconocen en sus madres o esposas a las verdaderas gestoras del proceso de endeudamiento y construcción del barrio.

[...] era tremendo. Entonces, resulta que como ya me encargaron esto del frente femenino, era una lucha terrible el llegar a las 7 al sur, era imposible. Renuncié y me puse a trabajar por Carapungo. Entonces ahí nos enteramos de que había habido un pozo de agua que había perforado el Banco de la Vivienda, y la empresa de agua potable nos cobraba el consumo sin dar el agua. Entonces la primera lucha fue conseguir que la empresa no nos cobre el consumo, ¿de qué?, si no era agua potable, era agua del pozo. Luego conseguimos los teléfonos. (NV, comunicación personal, 2023)

Imagínese que a los maestros les gustaba que yo esté [...] Llegaban ya a trabajar y el señor decía: 'Esperen no más, ya mismo llega ella, y ella es la que sabe'. Y decían ellos: 'No, por ejemplo, conmigo'. Yo les decía: 'A ver'. Yo ya subía las carretillas, yo ya sabía tres en uno, que mezclábamos la mezcla. Entonces yo ya subía las carretillas. Me decía: 'Víreme por favor el quintal de cemento', y yo le viraba. Él estaba haciendo algo, yo ya estaba haciendo la mezcla. Él estaba pegando los bloques, hacía la mezcla y corría con el bloque. (LL, comunicación personal, 2023)

Según los participantes, la comunidad que conformaban se caracterizaba por el coraje, la indignación ante los ofrecimientos no cumplidos, las necesidades compartidas y la propiedad sobre las viviendas (ver Figura 4). Señalan que esto ha cambiado, sobre todo porque en la actualidad muchos propietarios se han ido, ahora habitan el barrio muchos arrendatarios. Dieron testimonio de las reuniones que organizaron en los parques del barrio para crear la comitiva barrial; señalaron que tal era el rol de la comitiva barrial, que las primeras líneas de transporte no cobraban el pasaje a sus integrantes, pues su traslado se pagaba con la gestión comunitaria. Además, la comunidad fue capaz de conseguir donaciones de materiales y autoconstruyeron calles, aceras, parques, viviendas e incluso mencionaron que los vecinos se ayudaban entre sí para construir sus ampliaciones, evitando gastos en mano de obra.

[...] pero para ventaja y suerte, a mí siempre me ayudaba la gente, una ayuda comunitaria. Una minga. Es decir, yo hacía una losa, esta losa que tengo, venían todas las panas, los amigos del barrio, familias y todo. Hacíamos, así las cosas. Es decir, que siempre ha sido comunitario. (FG, comunicación personal, 2023)

La organización vecinal incluso logró influir en decisiones de política pública. Los habitantes de Carapungo, al detectar cláusulas abusivas en sus contratos de crédito —como tasas de interés variables en un contexto de devaluación monetaria—, iniciaron una movilización masiva que incluyó la toma simbólica del Palacio de Gobierno. Como resultado, se logró la emisión de un decreto que estableció tasas fijas para los créditos de vivienda.

[...] porque a nosotros nos dieron la casa y nos pusieron una cuota mensual. Esa cuota mensual que nosotros pagamos, que era de 600 sucres, en el contrato de compra-venta había una cláusula que nadie nunca se dedicó a leer. Nadie lee. Había una cláusula de que ese interés era progresivo, no era estable. Y al año, al año de que ya nos adjudicaron, ese interés fue creciendo. Es decir que, si comenzábamos con el 18%, al año era el 36, y así sucesivamente. Entonces, resulta que lo que teníamos que pagar, 600 sucres mensuales, nos subieron el interés y tuvimos que pagar 900. Ahí fue cuando nos organizamos. Esa fue la primera forma de organizarnos en Carapungo. Ahí formamos un comité, el primer comité promejuoras. (FG, comunicación personal, 2023)

Percepciones, Sentimientos y Visiones

Los relatos de los participantes evidencian un profundo contraste entre la planificación inicial de los barrios y su estado actual. La percepción general es que los proyectos habitacionales fueron concebidos de forma ajena a las realidades cotidianas de sus habitantes. No obstante, esta desconexión fue enfrentada mediante una fuerte organización comunitaria, que logró subsanar muchas de las carencias iniciales. A pesar de ello, los participantes señalaron que la cohesión social que caracterizó a las primeras décadas se ha debilitado con el tiempo, principalmente debido a la transformación del perfil demográfico: muchos propietarios originales vendieron o alquilaron sus viviendas, y actualmente predomina una población flotante o arrendataria, menos vinculada al territorio.

Los cambios en los usos del suelo también han generado transformaciones profundas, en particular una expansión no planificada de actividades comerciales. En Solanda, la Avenida Juan Alemán (conocida como 'Calle J'), y, en Carapungo, la Avenida Padre Luis Vaccari, se han convertido en ejes de alta intensidad comercial. Esta adaptación forzada del espacio no fue prevista por la planificación original y ha generado tensiones en la infraestructura, movilidad y percepción de seguridad.

Los participantes también enfatizaron que el vínculo afectivo y de pertenencia hacia el barrio ha disminuido. El sentido de comunidad que impulsó la gestión colectiva ha sido reemplazado, en muchos casos, por relaciones más distantes. Esta fragmentación tiene efectos directos en la posibilidad de reproducir mecanismos de defensa

colectiva, redes de apoyo y estrategias de supervivencia barrial.

[...] ya no son los mismos. Porque se inició con alguien, con un grupo de personas que vinieron y todos eran dueños de casa. Ahora, en Carapungo, ya no son dueños de casa, la mayoría. La población es mucha población flotante. Las personas ahora en las casas, las ponen en arriendo [...] (JC, comunicación personal, 2023)

Conclusiones

Este estudio constituye una exploración inicial sobre la manera en que la deuda habitacional interviene en la configuración del espacio en barrios populares de Quito. Si bien el estudio trata de dos casos de estudio cualitativos, los resultados aportan indicios significativos para comprender las relaciones entre las prácticas de endeudamiento, autoconstrucción y organización comunitaria por la producción del hábitat. Los resultados abren campo de indagación en un tema incipiente en América Latina, evidenciando que la deuda no debe ser entendida únicamente como una carga financiera que pesa sobre los sectores populares; más bien, se configura como un dispositivo socioespacial que articula prácticas de producción del hábitat, relaciones sociales y estructuras económicas. En los casos de Solanda y Carapungo, la deuda aparece como el vínculo entre una promesa de integración al sistema formal y las estrategias de autogestión que permiten habitar un espacio muchas veces excluido de la política urbana efectiva.

Los casos analizados revelan un límite difuso entre la planificación formal y la autoconstrucción. Aunque ambos barrios nacieron bajo esquemas estatales de ordenamiento urbano, sus habitantes debieron transformar el espacio construido mediante prácticas informales —pero organizadas— para adecuarlo a sus necesidades. Esta situación no es exclusiva de Quito, sino representativa de un patrón regional en el que los proyectos de vivienda social priorizan criterios cuantitativos por sobre los cualitativos, ignorando factores como la adaptabilidad, el ciclo de vida familiar o la integración urbana.

Dada la ubicación periférica de los proyectos y la carencia de servicios básicos, la única vía para satisfacer necesidades esenciales fue la organización comunitaria. Esta autogestión no solo permitió suplir vacíos de infraestructura, sino que también redefinió el sentido de la vivienda como patrimonio colectivo y multigeneracional. Las nuevas generaciones, desvinculadas del proceso fundacional, enfrentan la vida barrial con menos herramientas comunitarias y mayor precariedad emocional, espacial y económica. La tensión entre planificación formal e infor-

malidad organizada exige una reflexión profunda sobre el papel del Estado, la flexibilidad normativa y la articulación interinstitucional.

Los hallazgos de este estudio sugieren la necesidad de avanzar hacia una comprensión más amplia de la deuda habitacional y su vínculo con la justicia territorial. Dado el alcance cualitativo y situado de los casos analizados, esta reflexión debe entenderse como una aproximación exploratoria que ofrece indicios para profundizar en futuras investigaciones comparativas. En este sentido, este estudio invita a repensar las políticas nacionales de vivienda no solo desde el diseño técnico de planes urbanos, sino también desde el reconocimiento de las prácticas cotidianas y comunitarias del hábitat.

El proceso de endeudamiento y acceso a una vivienda son dos temas importantes que generan un impacto significativo en la vida de las personas y en la economía de una familia. Sobre estos aspectos nos alineamos con lo destacado en otras investigaciones sobre el rol fundamental que adopta el estado el cual no debe reforzar desigualdades en el acceso a la vivienda y debe ser un gestor de modelos que respondan a las realidades socioeconómicas y culturales de la población, con una clara articulación institucional y responsabilidad estatal, y parar las soluciones desconectadas de las realidades que se han dado de forma reiterada en la Latinoamérica.

Los relatos recogidos muestran que el endeudamiento implicó sacrificios significativos: reducción de gastos básicos, sobrecarga laboral, estrés, postergación de metas personales y tensión familiar. Estas consecuencias no pueden ser desvinculadas de la salud física y mental de los hogares. En consecuencia, urge incorporar esta dimensión en el diseño de políticas habitacionales, reconociendo que la deuda también modela cuerpos, vínculos y trayectorias de vida.

Finalmente, el estudio propone superar las dicotomías entre planificación y autoconstrucción, entendiendo que la justicia territorial no se alcanza solo mediante el diseño técnico de planes urbanos, sino a través del reconocimiento de las prácticas comunitarias y del derecho a habitar.

Referencias

- AITKEN, R., AALBERS, M. B., & CHRISTOPHERS, B. (2023). Making sense of the financialization of households: State of the art and beyond. *Socio-Economic Review*, 21(4), 2233–2258. doi.org/10.1093/ser/mwad029Alzate-Navarro, A. M., & Santana Rivas, L. D. (2024). Geografías de la provisión de vivienda social metropolitana en Medellín (2002-2020). *Revista De Urbanismo*, (51), 1–22. https://doi.org/10.5354/0717-5051.2024.74214
- ALVAREZ ROJAS, A. M., ZAMBRA, A., FERNÁNDEZ LABBÉ, J., & CAVIERES HIGUERA, H. (2022). Villa El Nacimiento. Santiago, Chile: prueba urbana y soportes de sus residentes. *Revista De Urbanismo*, (47), pp. 190–206. https://doi.org/10.5354/0717-5051.2022.66946
- BASTIDAS, M. B. G., & CUENCA, M. (2020). Los capítulos que se le olvidaron a ELEMENTAL: Lógicas informales para el diseño de vivienda social. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 9(18), Article 18. https://doi.org/10.18537/est.v009.n018.a12
- CAFFENTZIS, G. (2023). *Los límites del capital deuda, moneda y lucha de clases*. https://traficantes.net/libros/los-limites-del-capital
- CLICHEVSKY, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina: Una aproximación*. CEPAL. https://www.cepal.org/es/publicaciones/5712-informalidad-segregacion-urbana-america-latina-aproximacion
- CORRALES, N. N. G., BARZALLO, A. C. P., & CALDERÓN, M. L. L. (2022). Espacio público, medio físico y percepción de inseguridad en el barrio Solanda. *Eidos*, 14(19), Article 19. https://doi.org/10.29019/eidos.v14i19.1017
- CROFT, J. (2010). “A Risk” or “At Risk”? Reconceptualising Housing Debt in a Risk Welfare Society. *Housing Studies*, 16(6), 737–753. https://doi.org/10.1080/02673030120090511
- DI CAMPLI, A. (2025). The Spazialization of Debt. In: di Campli, A. (eds) *Inhabiting Debt. The Latin American Studies Book Series*. Springer, Cham, (pp. 1-44). https://doi.org/10.1007/978-3-031-99886-7_1
- DURÁN, G., BAYÓN, M., BONILLA MENA, A., JANOSCHKA, M., DURÁN, G., BAYÓN, M., BONILLA MENA, A., & JANOSCHKA, M. (2020). Vivienda social en Ecuador: Violencias y contestaciones en la producción progresista de periferias urbanas. *Revista INVI*, 35(99), 34–56. https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000200034
- GARCÍA-LAMARCA, M., & KAIKA, M. (2021). Housing financialization and community well-being: Tenant resistance in the liveable city. *Critical Housing Analysis*, 8(1), 58–67. https://doi.org/10.13060/23362839.2021.8.1.518
- HEIL, A. L. (2003). *Voice of America: A History*. Columbia University Press. http://www.jstor.org/stable/10.7312/heil12674
- HUNTER, C., & NIXON, J. (2010). The Discourse of Housing Debt: The Social Construction of Landlords, Lenders, Borrowers and Tenants. *Housing, Theory and Society Volume*, 16(4), 165–178. https://doi.org/10.1080/14036099950149893
- JANOSCHKA, M., & SEQUERA, J. (2020). Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography*, 37(8), 1091–1108. https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1200335
- LÓPEZ-MORALES, E., RUIZ-TAGLE, J., SANTOS JR., O. A., BLANCO, J., & SALINAS ARREORTÚA, L. (2023). State-led gentrification in three Latin American cities. *Journal of Urban Affairs*, 45(8), 1397–1417. https://doi.org/10.1080/07352166.2021.1939040
- MARÍN-VILLEGAS, J. C., & GATICA-NEIRA, F. E. (2025). Factores relacionados con la satisfacción en viviendas sociales en Colombia y Chile: análisis con modelos de ecuaciones estructurales. *Revista De Urbanismo*, (52), 1–23. https://doi.org/10.5354/0717-5051.2025.76912
- MEDINA, A., & CANO-CIBORRO, V. (2022). Cartographies of Everyday Conflicts in Public Spaces. Informal Micro-activities on Formal Infrastructure. Carapungo Entry Park, Quito. *Revista INVI*, 37, 149–174. https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.67122
- MERIZALDE, N. V., & LARA, M. L. (2023). Proyectar la vivienda no solo desde la individualidad, sino desde la comunidad. Reflexiones sobre la vivienda en Quito. ESTOA. *Revista De La Facultad De Arquitectura y Urbanismo De La Universidad De Cuenca*, 12(24), 136–148. https://doi.org/10.18537/est.v012.n024.a11
- MERIZALDE, N. V., & LARA, M. L. (2022). Vivienda como base para la creación de comunidades. Diagnóstico de la participación ciudadana en proyectos de vivienda social en Quito. *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, (14). https://doi.org/10.5821/siiu.12008.
- MUELLBAUER, J. (2018). Housing, Debt and the Economy: A Tale of Two Countries. *National Institute Economic Review*, 245(1), R20–R33. https://doi.org/10.1177/002795011824500112
- PACHECO BARZALLO, A. (2022). Espacialidad de la Supervivencia para una Gestión Inclusiva del Riesgo de Desastres en Barrios con Características de Autoproducción del DMQ – Ecuador (east=78.5123274; north=-0.2201641; name=Quito, Ecuador) [Phd, E.T.S. Arquitectura (UPM)]. https://oa.upm.es/70721/
- PACHECO BARZALLO, A., FARIÑA, J., & ÁLVAREZ DE ANDRÉS, E. (2022). Public Open Spaces: Enabling or Impeding Inclusive Evacuation during Disasters. *The Journal of Public Space*, 7(2), 79–92. https://doi.org/10.32891/jps.v7i2.1474
- ROLNIK, R., AALBERS, M. B., & KRIJNEN, M. (2020). The financialization of housing in capitalism's peripheries. *Housing Policy Debate*, 30(4), 481–485. https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1783812
- SALINAS ARREORTUA, LUIS ALBERTO. (2022). Financiarización subordinada. El mercado hipotecario de la vivienda social en México. *Investigaciones geográficas*, (107), e60458. Epub 20 de junio de 2022. https://doi.org/10.14350/rig.60458
- URBINA, A., & GHERTNER, D. A. (2024). Contesting housing commodification and financialization through housing struggles in Mexico and Brazil. *Environment and Planning A: Economy and Space*. Advance online publication. https://doi.org/10.1177/23996544241262170

ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS Y SIGLAS.

BEV	Banco Ecuatoriano de la Vivienda
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social